

Svar på spørgsmål til sagen fra Vanløse Lokaludvalg:

Ansøger ønsker at opføre en etageboligbygning til ungdomsboliger Ålekistevej 144, hvor der p.t. ligger en ældre villa. Projektet har været igennem flere udformninger, og startede med en forhåndsdialog.

Der er ikke lokalplan for området, og projektet har ikke en størrelse, der gør det lokalplanpligtigt. Det betyder, at projektet skal godkendes i henhold til Bygningsreglement 2018 ved en helhedsvurdering, hvortil blandt andet kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2019 (KP19) anvendes i forbindelse med vurdering af det tilstræbte omfang og højde af byggeri indenfor området.

Grunden ligger i et rammeområde, der hedder C1 (boliger og serviceerhverv), og der er bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

I forhåndsprojektet havde bygningen seks etager. Under dialogen blev ansøger anbefalet at tilpasse bygningen vedrørende omfang og højde til de eksisterende bygninger indenfor rammeområdet, specielt bygningen med plejeboliger på Veras Allé 28, som har fire etager med sadeltag, og en højde på ca. 15 m, og en bebyggelsesprocent på under 110. Bebyggelsesprocenten blev dog først beregnet til at være højere end 110, da arealerne var opført fejlagtigt i BBR.

I december 2019 indsendte ansøger et revideret projekt, som indeholdt fem etager plus tagterrasse, hvortil der var adgang via et trappe-/elevatortbygning. Bygningens højde var 20,3 m, og bebyggelsesprocenten ca. 147. Projektet fulgte dermed ikke anbefalingerne om tilpasning til bygningen på Veras Allé 28 vedrørende bygningshøjden, og ansøger blev af kommunen anbefalet at tilpasse yderligere.

I august 2020 forelå et nyt projekt, stadig med fem etager og tagterrasse, men etagehøjden var reduceret, så bygningens højde kom ned på ca. 14 m plus højden af trappe-/elevatortbygningen, og bebyggelsesprocenten var ca. 130.

Dette projekt vurderede kommunen til at være indenfor de anbefalinger, der var givet til ansøger. Projektet blev sendt i partshøring, da bygningen påvirker omgivelserne. Da der ikke er lokalplan i området, kan man ikke forvente, at borgerne har kendskab til byggemulighederne.

Under partshøringen kom der indsigelser fra 8 af 12 af de hørte matrikler. Indsigelserne omhandlede især, at bygningen ikke passer til omgivelserne, at højden er for stor, og at projektet vil medføre skygge-, indblik- og støjgener.

I januar 2021 modtog kommunen en opgørelse af arealerne for plejeboligbygningen på Veras Allé 28, som viser, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110. Da anbefalingerne hele tiden har været, at det nye projekt skal tilpasses til specielt Veras Allé 28, ændrer opgørelsen forudsætningerne for projektet.

På baggrund af dette, og af de indkomne indsigelser, anbefalede kommunen ansøger at reducere bygningens omfang yderligere. Ansøger har derfor her i februar 2021 indsendt et revideret projekt, se vedlagt, hvori tagterrassen er rykket ned på 4. sal, så der kun er boliger på en del af øverste etage. Herved orienteres tagterrassen mod Ålekistevej, og trappetårnet reduceres med en etage i højden, da tagterrassen nu er placeret lavere. Dette projekt er i højere grad i overensstemmelse med omfanget af bebyggelsen til plejeboliger på Veras Allé.

I forhold til opførelse af en bygning til ungdomsboliger med et omfang indenfor kommuneplanens rammer bemærkes følgende:

- Området består af en blanding af nye og gamle bygninger, såvel nye som ældre, med et forskelligartet udseende. Jernbanen og Ålekistevej udgør naturlige skillelinjer mellem områder med byggeri med lav og høj tæthed.
- Specielt vedrørende skyggegener for de omkringboende: Matriklerne nord for bygningen ligger med stor afstand på grund af jernbanen, og bygningen er relativt smal i forhold til at kunne give væsentlige skyggegener mod øst og vest.
- Vedrørende trafik til og fra bygningen vurderes ungdomsboliger at belaste området mindre end almindelige boliger, idet de fleste beboere vil færdes til fods. Antallet af nødvendige parkeringspladser er ifølge kommuneplanen væsentlig mindre end for øvrige boligtyper.

På den baggrund er kommunen som udgangspunkt positivt indstillet til en gennemførelse af projektet.